

**Bebauungsplan
„Vor Hahlen“
der Ortsgemeinde Rommersheim**

**zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

1 Ziel der Bebauungsaufstellung

In der Ortsgemeinde Rommersheim sollen im Bereich „Vor Hahlen“ Wohnbauflächen geschaffen werden, um den dringenden Bedarf an Bauflächen in Rommersheim für die nächsten Jahre kurzfristig decken zu können. Im Plangebiet sollen insgesamt sieben Wohnbauflächen entstehen. Das Plangebiet „Vor Hahlen“ befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Ortslage Rommersheim (östlich der Nims) am südöstlichen Ortsrand.

Im Bebauungsplan sollen die neu entstehenden Wohnbauflächen, die Erschließung des Plangebietes sowie die zugehörigen Grünflächen städtebaulich definiert werden.

2 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat Rommersheim hat am 23.03.2015 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Mit Schreiben vom 05.06.2015 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt. Gleichzeitig fand in der Zeit vom 30.06.2015 bis einschließlich 30.07.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Über die während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 13.10.2015 beraten und entschieden und der Bebauungsplan zum offiziellen Entwurf erhoben. Gleichzeitig wurde die Offenlegung des Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Mit Schreiben vom 09.12.2015 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB am Verfahren beteiligt. Gleichzeitig fand in der Zeit vom 05.01.2016 bis einschließlich 05.02.2016 die Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB statt.

Über die während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung vom 15.03.2016 beraten und entschieden und der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1 Berücksichtigung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Belange

Das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Eifel äußerte Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen nördlich der Erschließungsstraße und regte an, zumindest für die landespflegerischen Ausgleichsflächen einen Alternativstandort zu finden.

Die Anregung wurde zurückgewiesen. Die Bauflächen liegen vollständig innerhalb der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Wohnbebauung. Die Ausgleichsflächen liegen ebenfalls in einem nach Landschaftsplan / Flächennutzungsplan dargestellten Bereich mit dem Entwicklungsziel zur Extensivierung der Landwirtschaft. Damit setzt der Bebauungsplan alle Vorgaben des FNP um, der mit allen Trägern öffentlicher Belange bereits abgestimmt war.

Begründung

Auf Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde unter Kapitel 6 „Ver- und Entsorgung des Plangebietes“ ein fachlicher Hinweis auf Herstellung geeigneter und ausreichender Leitungstrassen sowie hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ergänzt.

Planzeichnung

Gemäß Anregung des Herrn Dr. Andreas Ernesti, Schloßheck, wurde die Fläche A1 am südwestlichen Plangebietsrand zurückgezogen und stattdessen als Wohnbauflächen dargestellt, da Herr Ernesti einen Bestandsschutz für den hier vorhandenen, ehemaligen Hühnerstall anstrebt. Das Baufenster wurde der neu hinzukommenden Fläche entsprechend angepasst, es wird jedoch, wie in den übrigen Bereichen, hier ein Abstand von 3m zur Ausgleichsfläche beibehalten (hinzukommendes Baufenster neu: ca.14m * 15m).

Die Ausgleichsfläche A1 verminderte sich damit um 187 m², eine Muldenfläche A4 wurde entsprechend nach Osten verschoben. Die insgesamt vorgesehenen Ausgleichsflächen im Plangebiet sind dann mit 2.793 m² immer noch ausreichend bemessen. Eine Verlegung der hier entfallenden Ausgleichsfläche A1 war daher nicht erforderlich.

In Bezug auf die Stellungnahme des Fachbereiches 2 der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm wurden die Bezugspunkte für die Höhenlage und Gebäudehöhen in den Systemskizzen eingetragen bzw. angepasst (vgl. Anregung der VGV unter Textfestsetzungen).

Textfestsetzungen

Gemäß Anregung der Westnetz GmbH, Trier wurden Duldungsvorschriften aufgenommen, in denen notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen auf Privatgrundstücken zu dulden sind, sofern sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforder-

derlich sind. Ebenfalls sind Beleuchtungskörper und Bäume im öffentlichen Straßenraum vor den privaten Grundstücken zu dulden.

Auf Anregung des Verbandsgemeindewerkes Prüm wurde in den unter C c) das Wort „Schmutzwasserkanal“ durch „Mischwasserkanal“ ersetzt und außerdem durch folgenden Passus ergänzt: „Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist nur nördlich der Erschließungsstraße zulässig. Für die Niederschlagswasserentsorgung der Flächen südlich der Erschließungsstraße sind durch die Grundstückseigentümer Rückhalte- und Versickerungsmulden mit einem Rückhaltevolumen von 50 Liter / m² versiegelter Fläche auf den privaten Grünflächen herzustellen (siehe A4 Rückhalteflächen).“

Der Fachbereich 2 der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm sah einen Widerspruch zwischen der Festsetzung A3 (Höhe der baulichen Anlagen) und der Darstellung in den Systemschnitten auf der Planzeichnung hinsichtlich der Festlegung des Bezugspunktes für die Gebäudehöhen.

Die Festsetzung wurde daraufhin wie folgt ergänzt: „Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen auch an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten nicht überschritten werden.“

Für die südlich (unterhalb) der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke gilt zusätzlich: Die Höhenlage des Erdgeschosses (*OKFFB EG*) darf höchstens auf Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße oder max. 1,50 m tiefer liegen.“

Da sich die Tiefe des Baufensters auf einem der südlichen Bauflächen vergrößert, soll hier die Höhenlage bewusst definiert werden, um zu große Abweichungen gegenüber der Umgebungsbebauung bzw. der umgebenden Bauflächen auszuschließen. Für die nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke sind die angegebenen maximalen Wand- und Gebäudehöhen ausreichend.

Frau Anna Simon, Rommersheim bat um erneute Beratung zu den getroffenen Gestaltungsvorschriften zu Dachform und Dachneigung sowie zu Fensterformaten, da ihr diese Vorschriften zu eng gefasst schienen.

Der Ortsgemeinderat hob in seiner Beratung noch einmal hervor, dass die Gestaltungsvorschriften bewusst gewählt worden sind und eine absolute gestalterische Freiheit für ein harmonisches und eifeltypisches Ortsbild, um das sich die Gemeinde seit Jahren bemüht, nicht zu vertreten sei.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden nach Beratung jedoch reduziert und überarbeitet: Die Dachneigung wurde auf 30 - 45° erweitert (vorher 35 – 45°) und die Festsetzungen zur Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden gestrichen.

Die übrigen Festsetzungen wurden unverändert beibehalten.

Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Fachbereich Bauwesen, regte an, zusätzlich zu den maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen auch die absolute Höhenlage (durch Definition der Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem festgelegten Bezugspunkt) festzuschreiben.

Der Ortsgemeinderat verwies hier auf die Überarbeitung der entsprechenden Festsetzung A3, wie bereits im Rahmen der Abwägung zu den Stellungnahmen der VGV Prüm vorgeschlagen (s.o.).

Auf Anregung der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Fachbereich Naturschutz, wurden die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen A1 bis A3 dahingehend durch Angabe von Mindestpflanzqualitäten präzisiert. Es wurde außerdem ergänzt, dass die Gehölze auf Dauer in gutem Zustand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Ferner wurde die Festsetzung A1 durch Festlegung einer flächigen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern mit maximalem Pflanzabstand von 1,50m sowie durch Angabe des Mindestanteils von Bäumen in der Pflanzung konkretisiert.

In der Festsetzung A3 wurde ergänzt, dass die Fläche dauerhaft als Extensivgrünland ohne Geländeumbruch zu entwickeln ist.

Der Fachbereich Naturschutz regte außerdem an, zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes die Umsetzung sämtlicher landespflegerischer Kompensationsmaßnahmen unter Punkt „D“ festzusetzen. Dabei sollten die Maßnahmen A1 und A3 mit Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen von der Ortsgemeinde durchgeführt werden, sowie die Maßnahme A2 (Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken) jeweils innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Gebäudes erfolgen.

Die Festsetzungen unter Punkt D wurden entsprechend angepasst.

Zu den weiteren während dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen erfolgte keine separate Beschlussfassung, da es sich hierbei um allgemeine Hinweise handelte, die zur Kenntnis genommen wurden, jedoch keine Planänderung erforderten.

3.2 Berücksichtigung der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Belange

Begründung

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bat, wie bereits im ersten Beteiligungsverfahren, um Aufnahme eines fachlichen Hinweises auf Herstellung geeigneter und ausreichender Leitungstrassen sowie hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen.

Ein entsprechender Hinweis war bereits unter Kapitel 6.2. „Ver- und Entsorgung des Plangebietes“ eingearbeitet worden. Hier wurde lediglich das Jahr der Ausgabe des genannten Merkblattes auf 2013 aktualisiert.

Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Fachbereich Bauwesen, bat um Überarbeitung der Begründung hinsichtlich der beschlossenen Änderungen, insbesondere die Beschreibung der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an der

südlichen Plangebietsgrenze in Kapitel 4 „Städtebauliches Konzept“ sowie die Erläuterung unter 5.2 „Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen“.

Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Textfestsetzungen

Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Fachbereich Bauwesen, regte an, die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude weiter zu präzisieren und auch für die Grundstücke oberhalb der Erschließungsstraße festzulegen.

In der Ortsgemeinderatssitzung vom 13.10.2015 wurde im Rahmen der Entwurfsberatung auf die dargestellte Problematik hingewiesen und entsprechend beraten. Nach eingehenden Diskussionen beschloss der Ortsgemeinderat mehrheitlich, auf die vorgeschlagenen Festsetzungen für die Grundstücke oberhalb der Erschließungsstraße zu verzichten, um den Bauwilligen auch in diesem Bereich die größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu lassen. Der Anregung wurde daher nicht gefolgt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes eine Umweltprüfung gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Zum Bebauungsplan wurden verschiedene Fachunterlagen zur Umwelt erstellt und bei der Planung berücksichtigt (Umweltbericht, vereinfachtes Konzept Niederschlagswasser).

Da das Plangebiet an bestehende Bebauung angrenzt und überwiegend nur landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen für Umwelt, Natur und Landschaft minimiert. Die Eingriffe durch Versiegelung und Landschaftsverlust werden durch Randpflanzungen und Baumpflanzungen im Straßenraum ausgeglichen. Die Lage auf einem flachen Südwesthang hat geringe Umweltfolgen (geringer Heizenergiebedarf, Potential zur Nutzung von Solarenergie).

Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen, die Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet beträgt über 370 m (Schönecker Schweiz).

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes wird das anfallende Niederschlagswasser teilweise in den Grünflächen zurückgehalten. Aus geländebedingten Gründen muss die Ableitung von fünf Grundstücken nördlich der Straße sowie von der Straße selbst in die Kanalisation erfolgen, die ausreichende Aufnahmekapazität besitzt.

Auch die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die innerhalb des Plangebietes getroffenen Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

5 Abwägung

Durch die Ausweisung von sieben Bauflächen soll der dringende Bedarf der Ortsgemeinde Rommersheim an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre gedeckt werden. Das Plangebiet „Vor Hahlen“ befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Ortslage Rommersheim (östlich der Nims) am südöstlichen Ortsrand. Die Randlage verspricht eine sehr ruhige Wohnsituation mit Fernsicht nach Süden, die Ausrichtung der Flächen lässt ein „Bauen mit der Sonne“ zu. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben.

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortslage Rommersheim als Wohn- bzw. Mischbauflächen enthalten, der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen, insbesondere der Flächenverfügbarkeit, wurden keine Standortalternativen im Rahmen dieses Bebauungsplanes untersucht.

Der Ortsgemeinderat Rommersheim hat nach eingehender Abwägung der eingegangenen Anregungen in den einzelnen Verfahrensschritten den Bebauungsplan in der vorliegenden Form beschlossen. Dabei wurden die Festsetzungen und Auflagen angesichts einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Gestaltung von Siedlungs- und Landschaftsbild sowie der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Natur- und Wasserhaushaltes als zumutbar und notwendig erachtet.

Diese zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Vor Hahlen“ der Ortsgemeinde Rommersheim.

Rommersheim, den _____

Ortsbürgermeister _____
Helmut Nober